(Informationsvorlage)

Fortschreibung des Konzeptes für die Folgenutzung und Reder brachliegenden Liegenschaft, Am Graben 33 in 15738 Zeuthen

Auftraggeber (Grundstückseigentümer)
Maria Markova und Mariwan Aziz
Lützowstraße 99, 10785 Berlin

Architekt
Cihat Gül
Kloster Gül Architekten UG (Haftungsbeschränkt)
Lützowstraße 102, 10785 Berlin

Stand: 17.04.2025

Inhalt

1. Grundlagen 3

1.1. Einleitung **3**

1.2. Ort der Liegenschaft (Grundstück) **4**

1.3. Öffentlich – rechtliche Anforderungen **8**

1.4. Privatrechtliche Anforderungen **9**

1.5. Voruntersuchungen; Gutachten **9**

2. Zielsetzung 10

3. Verkehrsanbindung/ Erschließung 10

3.1. Erschliessungsvariante I **11**

3.2. Erschliessungsvariante II **12**

3.3. Erschliessungsvariante III **13**

4. Entwurf des Bebauungskonzepts 14

4.1. Prototyp Wohngebäude **17**

4.2. Prototyp Gewerbeflächen I **18**

4.3. Prototyp Gewerbeflächen II **19**

4.4. 3D Visualisierungen **20**

5. Nachhaltigkeit und Umweltschutz: 24

6. Beteiligung der Gemeinde: 25

7. Bebauungsplanverfahren und Planung: 25

7.1. Team von Fachexperten **25**

7.2. Kosten für das Planverfahren und die erforderlichen Gutachten **25**

7.3. Infrastrukturausgleich **26**

8. Fazit 26

1. Grundlagen

1.1. Einleitung

Das vorgestellte Konzept zielt darauf ab, die brachliegenden Gewerbeflächen an der Liegenschaft Am Graben 33 in 15738 Zeuthen einer Folgenutzung zuzuführen. Da das Gelände planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Konzept stellt die planerischen Ziele des Eigentümers für das Grundstück dar und soll den politischen Entscheidungsträgern in Zeuthen vorgestellt werden. Wenn die grundsätzliche Akzeptanz vorliegt, beabsichtigen die Eigentümer als nächsten Schritt, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücke 25/1 und 29/1 zu stellen.

Von 1948 bis 1991 war das Gelände Standort einer Möbelmanufaktur mit einer Gesamtfläche von etwa 23.000 m², die sich über weitere Flurstücke in der Gemarkung Eichwalde erstreckte. Heute grenzt im Norden das Gewerbegebiet der Gemeinde Eichwalde mit der Bebauungsplannummer 23 an die Flurstücke 25/1 und 29/1. Dieses Gebiet war einst Teil der Betriebsfläche der Möbelmanufaktur und gehört nun einem bekannten Discounter (LIDL), der vor Ort eine Einrichtung zur Nahversorgung im Lebensmittelbereich betreibt.

Die Eigentümer der Flurstücke 25/1 und 29/1 haben das vorliegende Konzept in Auftrag gegeben. Beide Flurstücke wurden über eine Zwangsversteigerung durch die aktuellen Eigentümer im letzten Jahr erworben.

Abbildung 1: Aktueller Ist-Zustand auf den Flurstücken 25/1 und 29/1. Straßenseitige Fassadenansicht der Gewerberuinen

1.2. Ort der Liegenschaft (Grundstück)

Objektadresse:	Am Graben 33, 15738 Zeuthen
Katasterangaben:	Gemarkung Zeuthen, Flur 2, Flurstück 25/1 und 29/1
Eigentümer:	Flurstück 25/1 Eigentümer Maria Markova und Mariwan Aziz Flurstück 29/1 Eigentümerin Maria Markova
Grundstücksgröße:	Flurstück 25/1 ca. 4.226 m² Flurstück 29/1 ca. 3.162 m² Gesamtgröße ca. 7.388 m²
Abmessungen:	Straßenfront: ca. 30 m + 30 m = 60 m mittlere Tiefe: ca. 98 bis 118 m unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Gewerberuinen
Zustand:	Das Grundstück ist mit Gewerberuinen bebaut und wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt.
Altlasten:	Die Grundstücke, Gemarkung Zeuthen, Flur 2, Flurstücke 25/1 und 29/1 sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand als altlastverdächtige Flächen gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG unter der Reg.-Nr. 0329610083 mit der ortsüblichen Bezeichnung „Innenbaukunst Eichwalde, Eichwalde und Zeuthen" im Altlastenkataster des Landkreises Dahme - Spreewald erfasst.
Örtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Zeuthen. Jedoch grenzt es im Norden direkt an den Innenbereich der Gemeinde Eichwald an. Das Zentrum der Gemeinde ist ca. 3 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 2,5 km entfernt. Westlich des Grundstücks verläuft eine Bahntrasse für S-Bahn- und Regionalverkehr. Nächstgelegener Bahnhof ist der S-Bahnhof Eichwalde.
Nachbarschaft:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Die Flurstücke 25/1 und 29/1 – dargestellt mit roter Füllfläche – befinden sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Zeuthen, unmittelbar angrenzend an das Gemeindegebiet von Eichwalde.

Die Gemeindegrenze zwischen Zeuthen und Eichwalde ist in der Darstellung lila hervorgehoben.

Das benachbarte „Gewerbegebiet 23“ auf dem Gebiet der Gemeinde Eichwalde ist farblich abgesetzt dargestellt.

Abbildung 2: *Darstellung der beiden Flurstücke 25/1 und 29/1 mit roter Füllfläche. Die Grenze zwischen den Gemeinden Eichwalde und Zeuthen ist in lila dargestellt.*
Darstellung des Gewerbegebiets 23 in Eichwalde mit zwei farbig markierten Füllflächen.
Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer Grundstück Am Graben 33, 15738 Zeuthen.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Dieselbe Darstellung wie zuvor – jedoch in vergrößertem Maßstab, um die Lage der Flurstücke detaillierter zu zeigen.

Abbildung 3: *Darstellung der beiden Flurstücke 25/1 und 29/1 mit roter Füllfläche. Die Grenze zwischen den Gemeinden Eichwalde und Zeuthen ist in lila dargestellt.*
Darstellung des Gewerbegebiets 23 in Eichwalde mit zwei farbig markierten Füllflächen.
Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer Grundstück Am Graben 33, 15738 Zeuthen.

Luftbild

Abbildung 4 zeigt den gleichen Geländeausschnitt wie Abbildung 3, jedoch als Luftbild, um eine bessere räumliche Orientierung zu ermöglichen.

Abbildung 4: *Darstellung der beiden Flurstücke 25/1 und 29/1 mit roter Füllfläche auf einem Luftbild.*
Quelle: Google Maps.

1.3. Öffentlich – rechtliche Anforderungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für die Flurstücke 25/1 und 29/1 bestehen keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19)

Denkmalschutz

Im Denkmalverzeichnis sind für das Grundstück keine Baudenkmale verzeichnet. Es liegt auch in keinem Denkmalbereich. Hinweise auf ein Bodendenkmal liegen nicht vor.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19)

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gemäß dem Flächennutzungsplan ist die Rückführung der ehemaligen Gewerbeflächen als Waldfläche vorgesehen.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Grundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Objekt befindet sich im Außenbereich, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wird.

Demnach ist ein Vorhaben im Außenbereich u. a. nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19).

Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist auf Grundlage von § 35 BauGB nicht möglich. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.4. Privatrechtliche Anforderungen

Dem Sachverständigen des Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Flurstück 25/1 lag ein Grundbuchauszug vom 25.05.2022 vor. (Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1, Seite 10)

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zeuthen, Blatt 3323, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Wiederversteigerung)
Ifd. Nr. 2: auflösend bedingte Auflassungsvormerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung II des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, wurden vom Sachverständigen des Gutachtens nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren oder sonstige nicht eingetragene Lasten konnten vom Sachverständigen des Gutachtens nicht festgestellt werden.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen des Gutachtens sowie vom Architekten, der dieses Konzept ausgearbeitet hat, nicht angestellt.

1.5. Voruntersuchungen; Gutachten

Für das Flurstück 25/1 wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes ein Gutachten durch das Amtsgericht Königs Wusterhausen in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde am 27.06.2022 dem Amtsgericht übergeben.

Ersteller des Gutachtens ist:

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Fregestraße 7a
12159 Berlin

2. Zielsetzung

Das Grundstück ist derzeit größtenteils durch Betonflächen und Gewerberuinen der alten Möbelmanufaktur versiegelt und liegt brach. Gelegentlich wird das Gelände für illegale Partys von Jugendlichen genutzt. Eine intakte Umzäunung fehlt ebenfalls.

Die neuen Eigentümer haben nach Erwerb des Grundstückes feststellen müssen, dass weitere Umzäunungen entwendet wurden, weshalb von ihnen zweimal Anzeige bei der örtlichen Polizei gegen Unbekannt erstattet wurde.

Der gegenwärtige Zustand des Grundstücks beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Umgebung erheblich. Es stellt in seinem gegenwärtigen Zustand einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Beseitigung der brachliegenden Gewerberuinen und eine wirtschaftliche Folgenutzung wären ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Ortsbildes.

Die neuen Eigentümer planen daher eine bauliche Revitalisierung des Areals. Ziel ist es, die brachliegende Gewerbefläche wieder nutzbar zu machen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein Gutachten erstellt werden, um festzustellen, ob und inwieweit der Boden von Altlasten betroffen ist. Basierend auf den Ergebnissen soll eine Sanierung durchgeführt und der Boden entsprechend ausgetauscht werden.

Die Eigentümer beabsichtigen, das Gelände als Mischgebiet weiterzuentwickeln.

Geplant ist eine Kombination aus gewerblicher Nutzung und dem Bau von altersgerechtem Wohnraum. Im weiteren Verlauf dieser Informationsvorlage wird der Entwurf des Bebauungskonzepts näher erläutert.

3. Verkehrsanbindung/ Erschließung

Die derzeitige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die unbefestigte Straße „Am Graben“, die im Gemeindegebiet Eichwalde beginnt und bis an das östlich angrenzende Grundstück heranführt. Die Straßenfront des Grundstücks entlang dieser Straße beträgt etwa 60 m (Flurstück 29/1 = 30 m und Flurstück 25/1 = 30 m). Ab dem Grundstück verengt sich die Straße und führt weiter zu den südlich gelegenen Kleingartenanlagen in der Gemeinde Zeuthen.

Eine dauerhafte Erschließung über „Am Graben“ ist jedoch mit Herausforderungen verbunden. Die Straße müsste verbreitert und auf der Grabenseite technisch ausgebaut werden.

Aufgrund dieser Einschränkungen werden im Folgenden drei alternative Erschließungsvarianten dargestellt.

3.1. Erschliessungsvariante I

Erschließung über die August-Bebel-Allee:

Für die Umsetzung dieser Erschließungsvariante wäre der Erwerb des angrenzenden Flurstücks 231 erforderlich. Dieses Grundstück befindet sich derzeit im Privateigentum und müsste im Rahmen des Projekts für eine öffentliche Nutzung umgewidmet werden.

Eine entsprechende Anfrage zum Erwerb des Flurstücks wurde bislang noch nicht durch die Eigentümer gestellt. Sollte die Umwidmung und der Erwerb des Grundstücks jedoch realisierbar sein, könnte dies eine direkte Anbindung des geplanten Vorhabens an die August-Bebel-Allee ermöglichen und so eine verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung des Gebiets gewährleisten.

Abbildung 5: Darstellung der möglichen Erschließung über die Gemeinde Eichwalde Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer

3.2. Erschliessungsvariante II

Eine alternative Erschließungsvariante sieht eine Nutzung der August-Bebel-Allee bis zum privaten Flurstück 231 vor. Im Anschluss daran könnte die Erschließung über eine Teilfläche des angrenzenden Gewerbegebiets erfolgen, das in Blau dargestellt ist. Diese Option würde eine direkte Anbindung der geplanten Flurstücke an das bestehende Gewerbegebiet ermöglichen und somit eine effiziente und verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung gewährleisten.

Für die Realisierung dieser Variante wäre es erforderlich, eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des angrenzenden Gewerbegebiets zu treffen. Darüber hinaus könnte eine Umnutzung oder Widmung der entsprechenden Teilfläche notwendig werden, um die geplante Erschließung in Einklang mit den rechtlichen und planerischen Vorgaben zu bringen. Eine solche Umnutzung müsste im Zuge der Planung mit den zuständigen Behörden abgestimmt und gegebenenfalls durch ein formelles Änderungsverfahren begleitet werden.

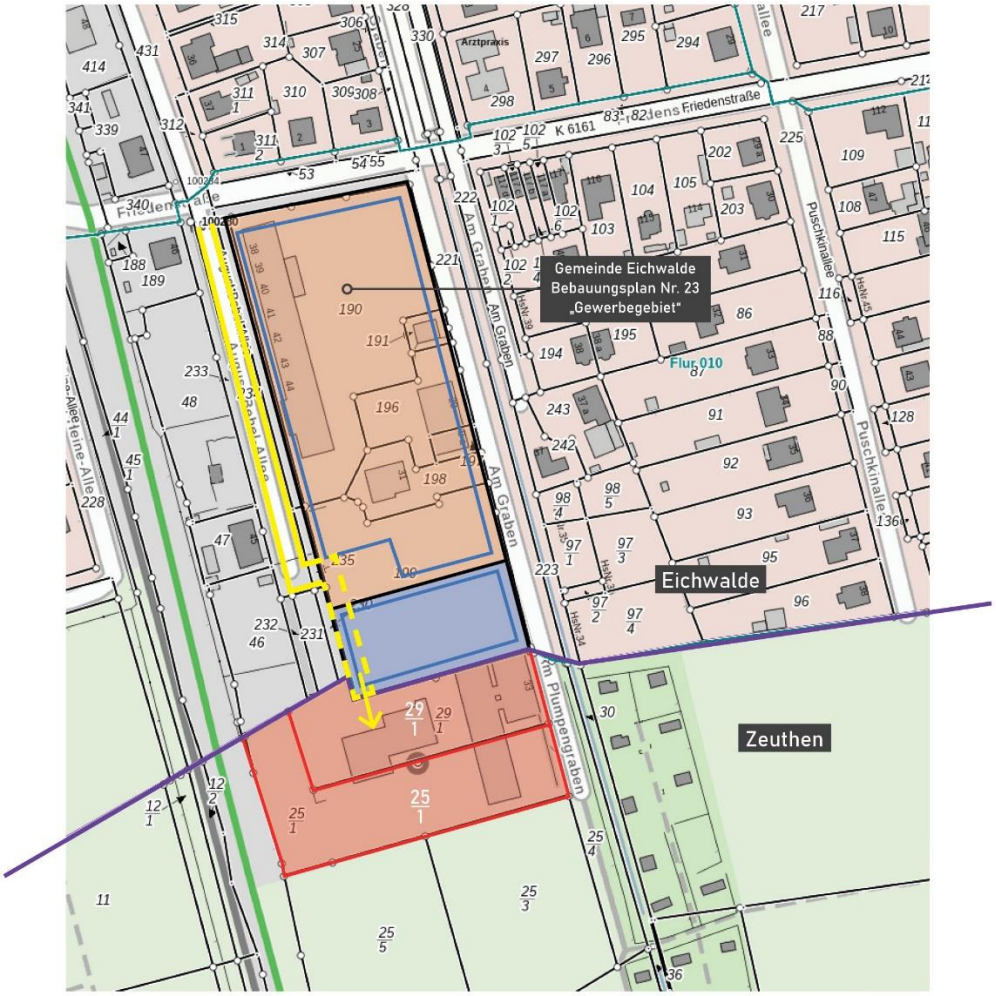

Abbildung 6: Darstellung der möglichen Erschließung über die Gemeinde Eichwalde Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer

3.3. Erschliessungsvariante III

Erschließung über die Puschkinallee und kommunale Flächen der Gemeinde Zeuthen:

Eine weitere Möglichkeit der Erschließung besteht in der Nutzung der weiter östlich verlaufenden Puschkinallee bis zur Gemeindegrenze von Zeuthen. Ab diesem Punkt könnte die Erschließung über Grundstücke erfolgen, die im Eigentum der Gemeinde Zeuthen stehen, und über diese Flächen mit einem Anschluss an die Adresse „Am Graben 33“ geführt werden.

Für die Umsetzung dieser Variante wäre es erforderlich, eine Umnutzung beziehungsweise eine öffentliche Widmung der entsprechenden kommunalen Flächen durch die Gemeinde Zeuthen zu veranlassen. Dies würde eine Anpassung der Flächennutzung voraussetzen, die im Rahmen eines offiziellen Planungsverfahrens erfolgen müsste. Eine enge Abstimmung mit der Gemeinde sowie die Einbindung in die städtebaulichen Konzepte der Region wären notwendig, um sicherzustellen, dass die Umnutzung im Einklang mit den Zielen der Gemeinde und den rechtlichen Vorgaben steht.

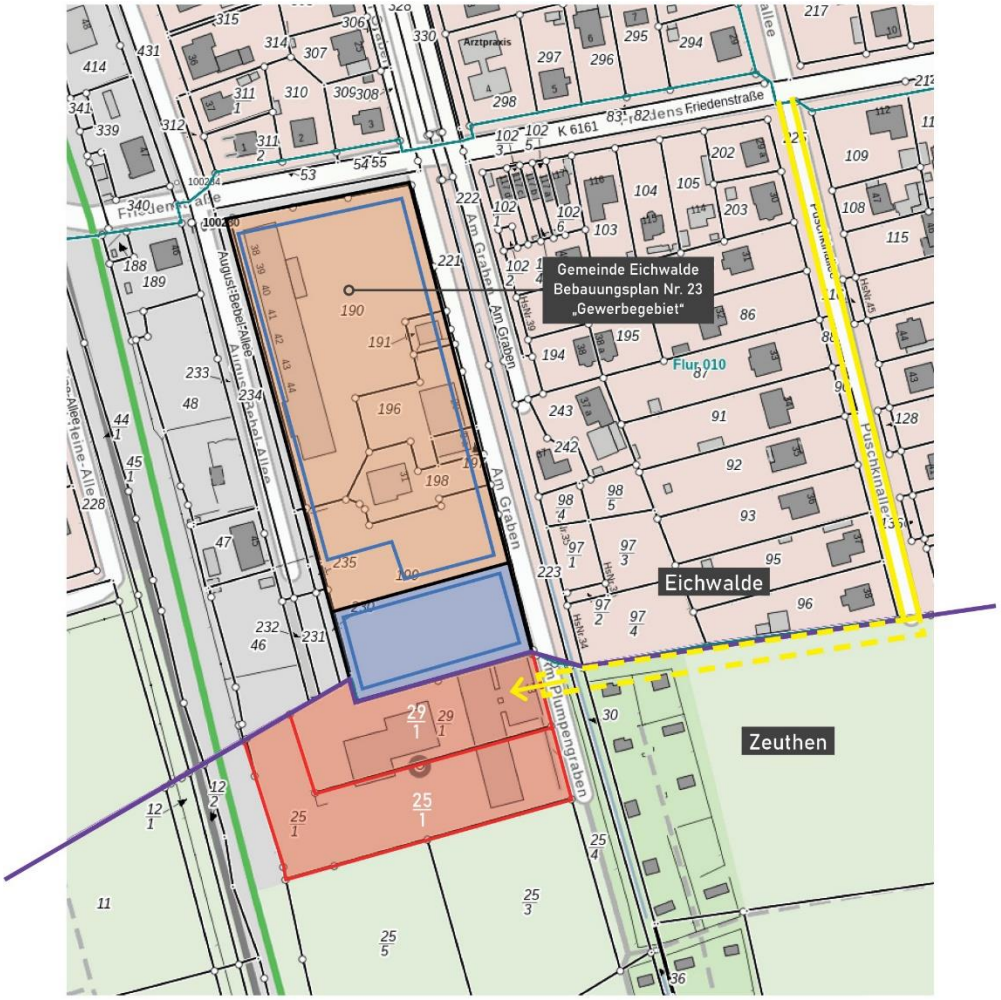

Abbildung 7: Darstellung der möglichen Erschließung über die Gemeinde Eichwalde Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer

4. Entwurf des Bebauungskonzepts

Die Eigentümer beabsichtigen, das Grundstück als Mischgebiet weiterzuentwickeln, wobei eine Kombination aus gewerblicher Nutzung und dem Bau von altersgerechtem Wohnraum im Mittelpunkt steht. Die Planung sieht vor, drei freistehende Wohngebäude an der waldseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Gebäude sind mit drei Vollgeschossen geplant, wobei optional ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen werden kann.

Die Wohnungen werden als barrierefreie Ein- bis Zwei-Zimmer-Apartments konzipiert, die vor allem für ältere Bewohner geeignet sind, um eine komfortable und altersgerechte Wohnform zu bieten.

Zusätzlich sind drei Gebäude mit gewerblicher Nutzung vorgesehen, wobei es sich um sogenanntes „stilles Gewerbe“ handelt. Diese Gebäude sind ebenfalls auf drei Vollgeschosse ausgelegt. Zwei der gewerblichen Einheiten werden in Richtung des benachbarten Gewerbegebiets in Eichwalde ausgerichtet, während die dritte Einheit entlang der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Bahntrasse positioniert wird. Dies gewährleistet eine klare Trennung zwischen den gewerblichen und den wohnlichen Bereichen und sorgt so für eine sinnvolle Nutzung des Geländes.

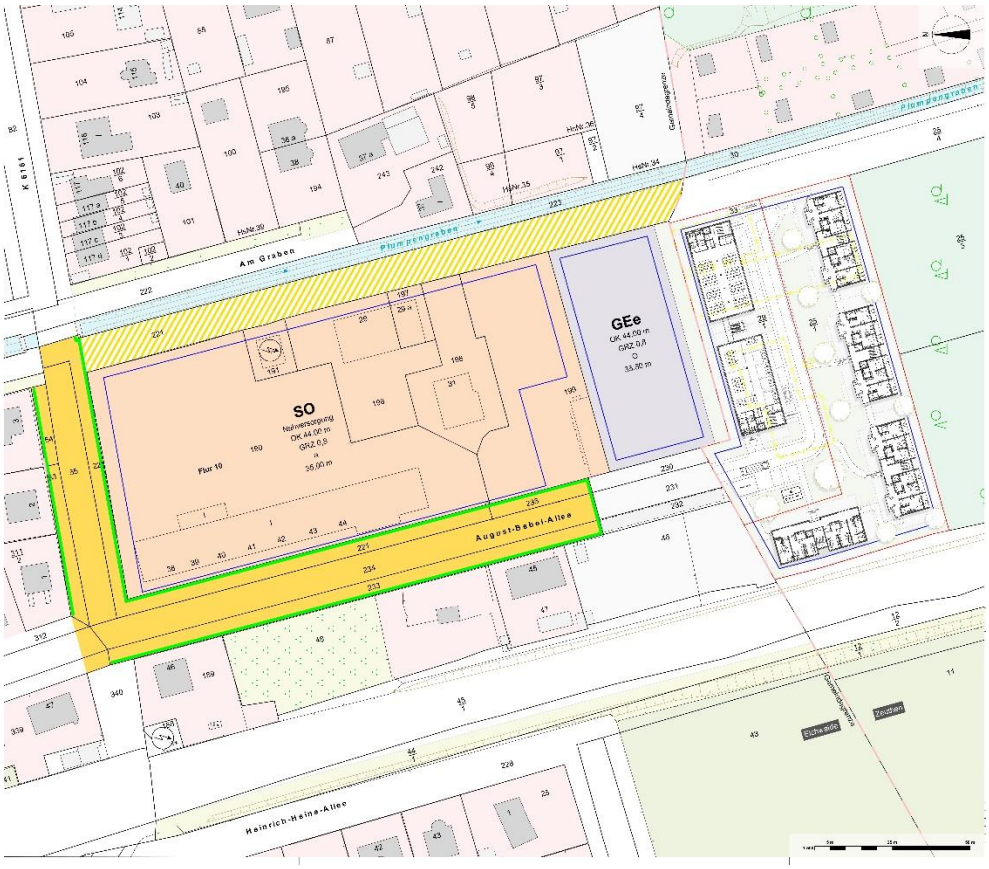

Abbildung 8:Entwurf des Bebauungskonzepts mit Einbezug des angrenzenden Gewerbegebiets auf dem Gemeindegebiet von Eichwalde

Die interne Erschließung des Areals wird mittig angeordnet, sodass eine zentrale Zufahrt zu den verschiedenen Bereichen des Geländes ermöglicht wird. Die Zufahrtsstraße orientiert sich derzeit an einer möglichen Anbindung über die August-Bebel-Allee. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der zugleich als Feuerwehrzufahrt dient. Zusätzlich ist eine Absperrvorrichtung geplant, die die Zufahrt zur Straße „Am Graben“ kontrolliert.

Sollte sich im weiteren Planungsverlauf eine alternative Erschließung über den Weg „Am Graben“ als praktikabler herausstellen, könnte die bestehende Planung mit nur geringen Anpassungen entsprechend umgesetzt werden. Dies würde eine flexible Handhabung der Erschließungsoptionen ermöglichen, ohne die Gesamtstruktur des Bebauungskonzepts zu beeinträchtigen.

In der nachfolgenden Darstellung ist das gesamte Areal in einem größeren Maßstab dargestellt.

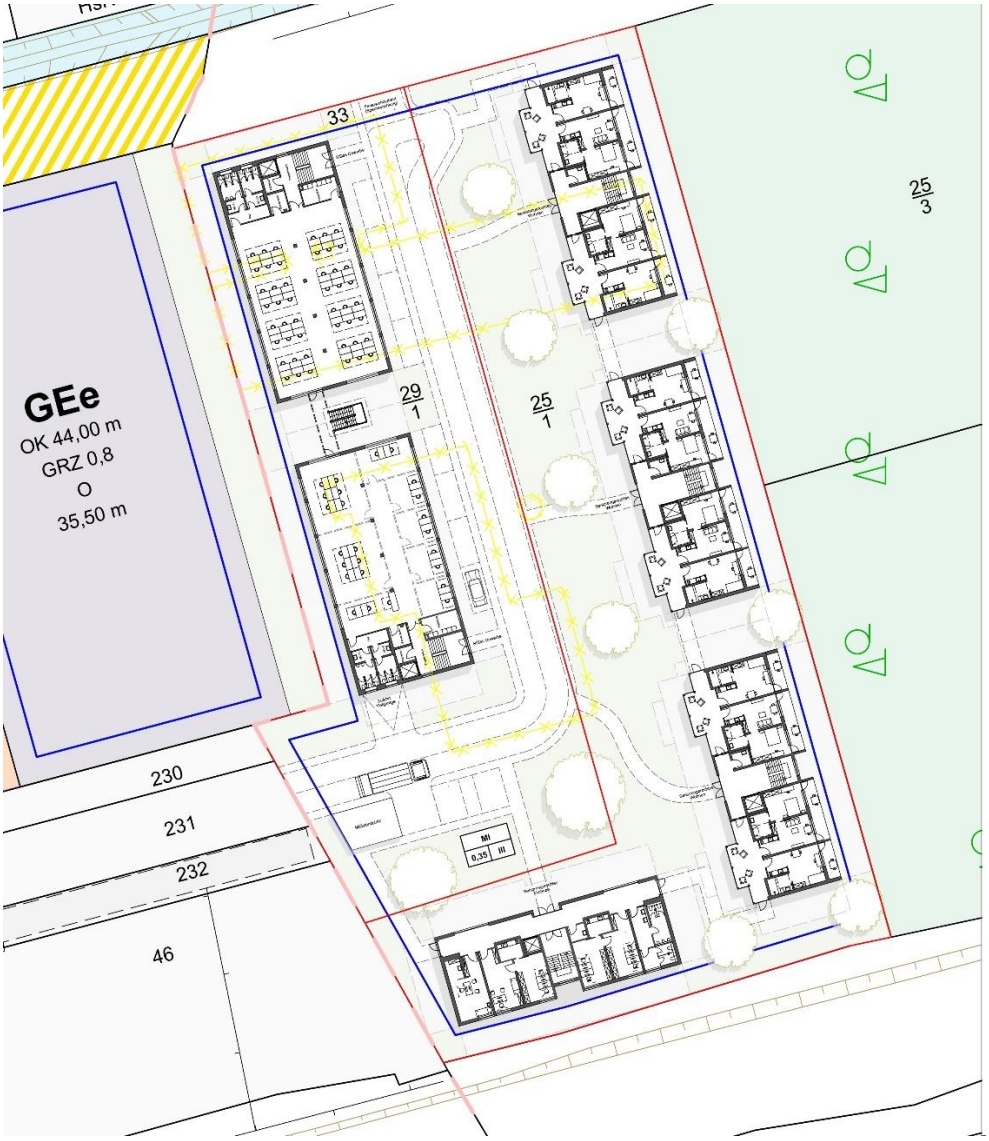

Abbildung 9: Entwurf des Bebauungskonzepts im größeren Maßstab

Vogelperspektive

In der 3D-Visualisierung aus der Vogelperspektive sind die zuvor erläuterten Nutzungen der einzelnen Gebäude nochmals veranschaulicht. Die Darstellung ermöglicht einen räumlichen Überblick über die geplante Anordnung der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie deren Einbindung in das Umfeld. Funktionen, Ausrichtung und Erschließung der jeweiligen Baukörper sind in der Visualisierung nachvollziehbar dargestellt.

Abbildung 10: 3D-Visualisierung aus der Vogelperspektive

Im weiteren Verlauf werden die Gebäudetypen – Wohngebäude, Gewerbeflächen I und Gewerbeflächen II – im Hinblick auf ihre interne Struktur und die vorgesehenen Funktionen näher erläutert. Im Fokus steht dabei der Einblick in die jeweiligen Grundrisskonzepte, die räumliche Organisation sowie die funktionale Unterbringung innerhalb der einzelnen Gebäude. Die Darstellung verdeutlicht, wie sich die geplanten Nutzungen – etwa Wohnen und Arbeiten – jeweils architektonisch umsetzen und im Gesamtkontext integrieren lassen.

4.1. Prototyp Wohngebäude

Barrierefreies, altersgerechtes Wohnen in Ein- und Zweizimmer-Apartments.

Das Wohnkonzept umfasst drei freistehende Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen. Insgesamt entstehen 18 Einzimmer- und 18 Zweizimmer-Apartments.

- Einzimmer-Apartment: ca. 32,30 m² (netto)
- Zweizimmer-Apartment: ca. 47,20 m² (netto)

Alle Wohneinheiten sowie die zugehörigen Balkone sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen freien Blick auf den angrenzenden Wald.

Die Erschließung erfolgt über Laubengänge, die zum inneren Bereich des Areals orientiert sind. Diese bieten Raum für Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch.

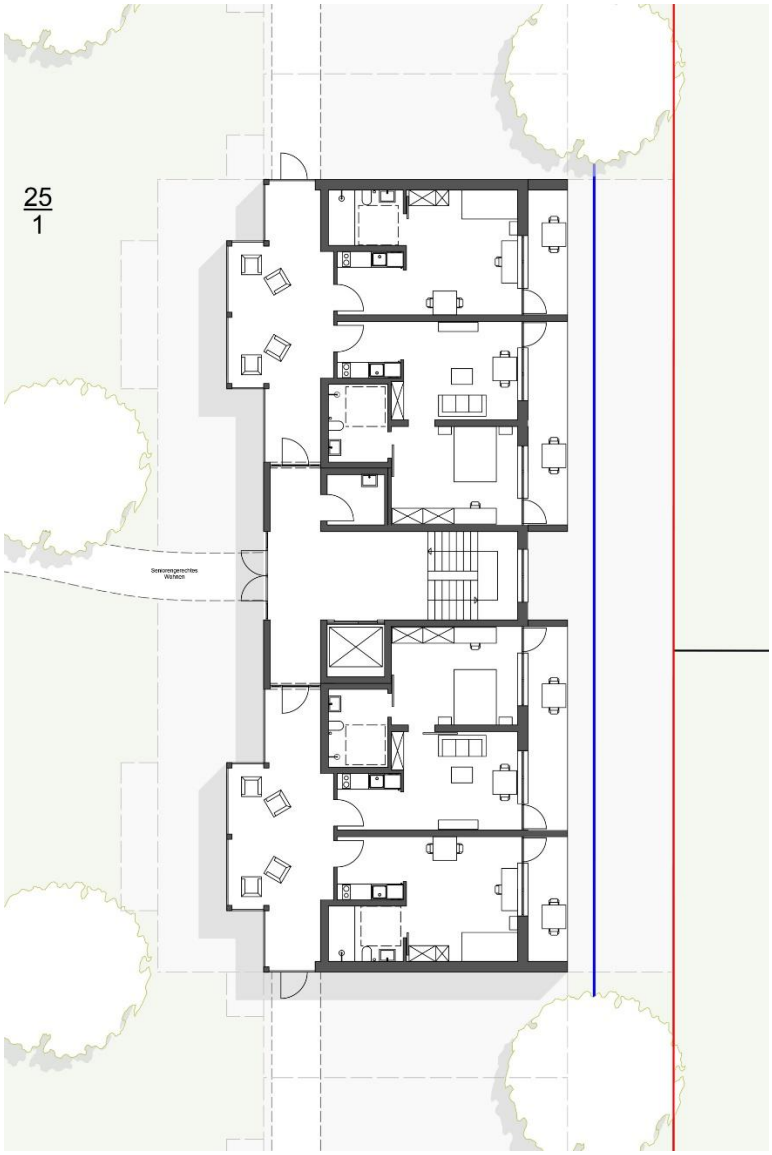

Abbildung 11: Prototyp Wohngebäude

4.2. Prototyp Gewerbeflächen I

An der Grundstücksgrenze zum benachbarten Gewerbegebiet in Eichwalde sind zwei Gewerbeeinheiten mit jeweils drei Vollgeschossen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen.

Die Gebäude verfügen über zentrale Gemeinschaftsbereiche, darunter Sanitäranlagen, Teeküchen, Putzmittelräume und Serverräume.

Die gewerblichen Mietflächen sind flexibel nutzbar – sowohl als offene Großraumlösungen als auch unterteilt in kleinere Einheiten.

Je nach Bedarf können die Flächen als Büroräume, Ateliers oder andere dem stillen Gewerbe zugeordnete Nutzungen ausgelegt werden.

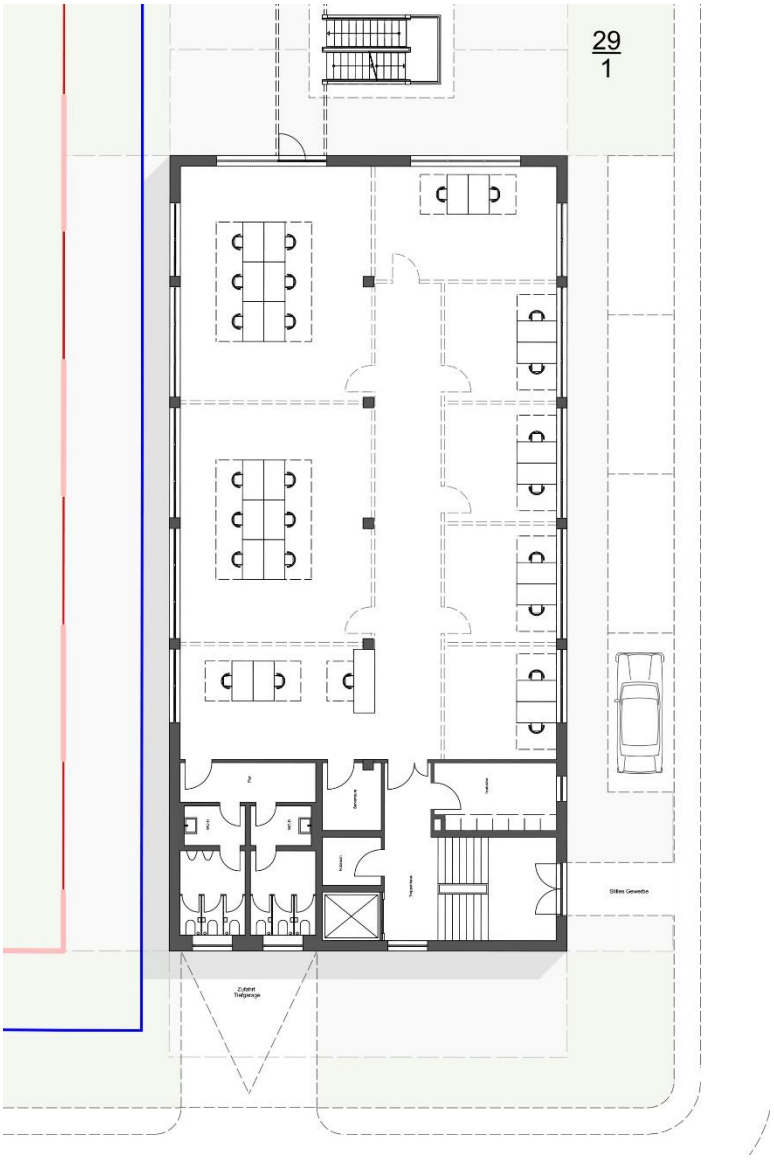

Abbildung 12: Prototyp Gewerbeflächen I

4.3. Prototyp Gewerbeflächen II

Eine weitere Gewerbeeinheit mit drei Vollgeschossen ist an der Grundstücksgrenze in Richtung der Bahntrasse vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind gewerbliche Flächen geplant, die vorrangig auf eine Nutzung für die Bewohner der Apartments sowie die Nachbarschaft ausgerichtet sind. Angedacht sind kleinere Ladeneinheiten sowie Räume für therapeutische Angebote wie Physiotherapie oder Ergotherapie.

In den oberen Geschossen sind kleinere, flexibel nutzbare Einheiten vorgesehen, die als Büro- oder Atelierflächen genutzt werden können.

Abbildung 13: Prototyp Gewerbeflächen II

4.4. 3D Visualisierungen

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.

Abbildung 14: Entwurf des Bebauungskonzepts

Abbildung 15: Entwurf des Bebauungskonzepts

3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.

Abbildung 16: Entwurf des Bebauungskonzepts

Abbildung 17: Entwurf des Bebauungskonzepts

3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.

Abbildung 18: Entwurf des Bebauungskonzepts

Abbildung 19: Entwurf des Bebauungskonzepts

3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.

Abbildung 20: Entwurf des Bebauungskonzepts

VOGELPERSPEKTIVE (Variante mit Staffelgeschossen)

Optional ist auf den drei Gebäuden mit altersgerechten Wohnungen jeweils ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen.

Abbildung 21: Entwurf des Bebauungskonzepts

3D-VISUALISIERUNG (Variante mit Staffelgeschossen)
Dreidimensionale Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts einschließlich optionalem Staffelgeschoss.

Abbildung 22: Entwurf des Bebauungskonzepts

5. Nachhaltigkeit und Umweltschutz:

Im Falle einer Zustimmung zum Bauvorhaben wird das Konzept im weiteren Planungsverlauf unter Berücksichtigung aktueller energetischer Standards weiterentwickelt, mit dem Ziel, eine möglichst energieeffiziente Umsetzung zu erreichen.

Die Übertragbarkeit der vorliegenden Grundrisskonzepte auf eine modulare Bauweise wird dabei vertieft geprüft. Eine modulare Bauweise ermöglicht eine flexible Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen, reduziert die Bauzeit und den Materialeinsatz und unterstützt damit die ökologische Nachhaltigkeit des Vorhabens.

Angestrebt wird eine dauerhaft ressourcenschonende Bauweise, die sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Anforderungen berücksichtigt. Vorgesehen sind der Einsatz umweltverträglicher Baustoffe, die Begrenzung versiegelter Flächen sowie die Integration von Grün- und Aufenthaltsbereichen innerhalb des Areals.

Die Flachdächer der geplanten Gebäude werden extensiv begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Reduktion städtischer Wärmeeffekte bei. Die Photovoltaikanlagen dienen der Eigenstromgewinnung und verringern den Bedarf an extern bezogener Energie.

Ein möglicher Bodenaustausch auf Teilflächen dient der Beseitigung vorhandener Altlasten und trägt zur ökologischen Aufwertung des Grundstücks bei.

6. Beteiligung der Gemeinde:

Die Gemeinde wird aktiv in den Planungsprozess einbezogen. Informationen werden transparent kommuniziert, und Feedback wird ernst genommen, um sicherzustellen, dass die Interessen der Gemeinschaft berücksichtigt werden.

7. Bebauungsplanverfahren und Planung:

Sollte das Bebauungsplanverfahren positiv beschieden werden, erfolgt die weitere Planung und Umsetzung des Projekts in enger Kooperation mit einem Team erfahrener Stadtplaner aus der Region. Dieser Ansatz ermöglicht eine standortgerechte Ausarbeitung, die sowohl die funktionalen Anforderungen als auch die städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Ziel ist eine nachhaltige und stimmige Einbindung der neuen Nutzungen in das bestehende Umfeld.

7.1. Team von Fachexperten

Im weiteren Planungsverlauf wird ein qualifiziertes Team aus Architekten, Städteplanern und Fachingenieuren, die mit den lokalen Gegebenheiten vertraut sind, mit der Planung und Gestaltung der neuen Flächen für altersgerechtes Wohnen und Gewerbeflächen beauftragt. Dieses interdisziplinäre Team berücksichtigt sowohl die ästhetischen und funktionalen Anforderungen als auch die infrastrukturellen Bedürfnisse sowie die Auswirkungen auf den Umweltschutz und entwickelt gegebenenfalls Ausgleichs-maßnahmen, um eine harmonische Integration in die bestehende Umgebung zu gewährleisten.

So wird sichergestellt, dass die städtebauliche Entwicklung nicht nur den aktuellen, sondern auch den zukünftigen Bedürfnissen gerecht wird und eine nachhaltige, zukunftsfähige Nutzung des Areals ermöglicht.

7.2. Kosten für das Planverfahren und die erforderlichen Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle notwendigen Kosten für die Planung und die damit verbundenen Gutachten durch die Eigentümer des Grundstücks übernommen. Dazu gehören unter anderem Umweltverträglichkeitsprüfungen, Artenschutzuntersuchungen, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten sowie weitere erforderliche Expertisen.

7.3. Infrastrukturausgleich

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Projekts werden alle erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung und Verbesserung der bestehenden Infrastruktur berücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass diese den erweiterten Bedürfnissen gerecht wird und etwaige Belastungen angemessen ausgeglichen werden.

8. Fazit

Das geplante Vorhaben stellt eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Nutzung einer seit Jahrzehnten brachliegenden Industriefläche dar. Durch den Rückbau der Bauruinen und die Umgestaltung des Areals entsteht ein Quartier mit gemischter Nutzung, das sowohl soziale als auch wirtschaftliche Potenziale erschließt.

Mit der vorgesehenen Kombination aus barrierefreiem, altersgerechtem Wohnen und kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe wird eine qualitätsvolle Entwicklung in einem bislang nicht erschlossenen Randbereich der Gemeinde Zeuthen ermöglicht. Das Projekt leistet einen Beitrag zur Entwicklung des Gebiets, ohne zusätzliche unbebaute Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich Umweltschutz und Energieeffizienz stellen sicher, dass das Vorhaben ökologisch verantwortungsvoll umgesetzt wird. Die Beseitigung der Altlasten, die Begrünung von Dach- und Freiflächen sowie die ressourcenschonende Bauweise entsprechen den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen.

Auch aus kommunaler Sicht ist das Projekt geeignet, Impulse für eine Aufwertung der umliegenden Strukturen zu setzen. Durch neue Wohnangebote, die Ergänzung der Infrastruktur sowie gewerbliche Arbeitsplätze kann das Quartier einen funktionalen Mehrwert für die Gemeinde erzeugen.

Die Antragsteller bekennen sich zu einer engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde und sichern eine transparente Durchführung sowie die Übernahme aller mit dem Verfahren verbundenen Aufwendungen zu.

Insgesamt stellt das Vorhaben eine qualitätsvolle, ortsverträgliche und zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive für ein bislang ungenutztes Areal dar.